

PROYECTO DE LEY NÚMERO __ DE 2020 CÁMARA “POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

PROYECTO DE LEY NÚMERO _____ DE 2020 SENADO

“POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

“EL CONGRESO DE COLOMBIA,

DECRETA”

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 1º. Objeto. El objeto de la presente ley es fortalecer el marco legal de protección del consumidor inmobiliario en Colombia.

ARTÍCULO 2º. Definiciones. Para efectos de la presente ley se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

- a) **Consumidor inmobiliario:** Persona natural o jurídica que participa en un proyecto inmobiliario o en la venta de vivienda nueva como futuro adquirente de vivienda, adquirente o inversor en un proyecto inmobiliario.
- b) **Constructor:** De acuerdo con la Ley 1796 de 2016, entiéndase por constructor el profesional, persona natural o jurídica, bajo cuya responsabilidad se adelanta la construcción de vivienda nueva y que figura como constructor responsable en la licencia de construcción.
- c) **Promotor:** Es la persona natural o jurídica que se encarga de la organización, promoción y venta del proyecto inmobiliario.
- d) **Operador:** Es la empresa que con una experiencia específica en el sector para el que se desarrolló el proyecto promovido a través de venta de derechos fiduciarios, se contrata para ejecutar la operación del proyecto.

Las definiciones legales de fideicomitente, fiduciaria e inversor vigentes en las normas que regulan el sector fiduciario se aplicarán para los efectos de la presente ley.

PROYECTO DE LEY NÚMERO __ DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

ARTÍCULO 3º. Equilibrio en pactos precontractuales. Los documentos precontractuales que el promotor, el constructor o la fiduciaria en el caso de los patrimonios autónomos titulares de los derechos de dominio que hayan sido designados en el respectivo contrato de fiducia, de conformidad con lo previsto en la Ley 1796 de 2016 al respecto, y el titular de la licencia de construcción, redacten para la adhesión del futuro adquirente de vivienda deben ser equilibrados en cuanto a los derechos y obligaciones de las partes.

Queda prohibido establecer cláusulas penales, sanciones por desistimiento o incumplimiento que solamente favorezcan al estipulante. En caso de incorporarse en el contrato, ellas serán ineficaces de pleno derecho y se tendrán por no escritas. La cláusula penal, así como las sanciones por desistimiento o incumplimiento en la etapa precontractual deben constar por escrito y ser informadas y entregadas al futuro adquirente de vivienda. La cláusula penal o cualquier sanción que se establezca en la etapa precontractual no podrán sobrepasar hasta un 5% del valor del inmueble a adquirir o de los derechos sobre un proyecto inmobiliario. Todo desistimiento por parte del promotor, el constructor, la fiduciaria o quien haga sus veces debe estar debidamente justificado y obedecer a causales proporcionadas.

ARTÍCULO 4º. Desistimiento del consumidor inmobiliario en contrato con penalidades. En caso de que el consumidor inmobiliario manifieste verbalmente o por escrito la intención de desistir o terminar la relación precontractual encaminada a la compra de vivienda nueva y se hayan estipulado penalidades, el constructor y/o promotor deberá advertir claramente y por escrito al consumidor acerca de las consecuencias de su decisión, especialmente lo relacionado con la aplicación de penalidades, sanciones o descuentos que le hayan sido previamente informados por escrito. La manifestación de voluntad del futuro adquirente no se entenderá por dada hasta que dicha comunicación escrita le haya sido enviada al consumidor y contados ocho (8) días hábiles a partir de la remisión de la misma. Este requisito no se requerirá en contratos en que el desistimiento del consumidor esté libre de penalidades.

En ningún caso la sanción por desistimiento del consumidor inmobiliario en la etapa precontractual y contractual será superior al 5% del valor del inmueble o de los derechos a adquirir.

ARTÍCULO 5º. Desistimientos por fuerza mayor o caso fortuito en la etapa precontractual. En caso de que medie un evento de fuerza mayor o caso fortuito probado sumariamente por el comprador o futuro comprador de vivienda, en el periodo de pago de la cuota inicial, el promotor, constructor, la fiduciaria o quien haga sus veces deben restituir la totalidad de los dineros recibidos sin penalidad alguna. El constructor, el promotor o quien haga sus veces quedará en libertad de ofrecer a terceros el inmueble.

PROYECTO DE LEY NÚMERO __ DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

ARTÍCULO 6º. Restitución de activos al consumidor. En cualquier circunstancia que implique devolución de dineros al consumidor inmobiliario, el constructor, el promotor, la fiduciaria y/o quien haga sus veces, deberá restituir el dinero pagado por el consumidor inmobiliario con sus rendimientos financieros en un término máximo de 20 días hábiles, poniéndolo a disposición del mismo en las cuentas o por medios efectivos en que este puede recibirlo. En la eventualidad de sobrepasarse este término el promotor, el constructor y la fiduciaria, si estuviere vigente la relación contractual con esta última, deberán pagar adicionalmente intereses moratorios, equivalentes a una y media veces el bancario corriente, sin perjuicio de las sanciones a que se puedan hacer acreedores conforme a las normas de protección al consumidor.

La entidad financiera que devuelva los recursos no podrá cobrar el gravamen a las transacciones financieras o cobro similar en este caso al consumidor.

CAPÍTULO II OBLIGACIÓN DE INFORMACIÓN

ARTÍCULO 7º. Obligación de información. El constructor, el promotor o quien haga sus veces, tienen una obligación de información en la etapa precontractual frente al futuro adquirente de vivienda en los términos de las normas de protección al consumidor. El constructor deberá rendir cuenta de manera trimestral a los futuros adquirentes de vivienda nueva acerca del destino y los rendimientos financieros del dinero recibido directamente o por intermedio de terceros.

ARTÍCULO 8º. Ineficacia por falta de información. La omisión a los deberes y obligaciones de información por parte del constructor, promotor, fiduciaria o quien haga sus veces, contemplados en esta ley y en normas generales y especiales de protección al consumidor inmobiliario generará la ineficacia de pleno derecho del vínculo contractual.

ARTÍCULO 9º. Aspectos mínimos que comprende la obligación de información. Todas las personas naturales o jurídicas que vendan, ofrezcan y/o promocionen bienes inmuebles destinados a vivienda nueva, deberán observar lo siguiente en materia de información:

- a. En la información que se brinde en la etapa de preventas en la sala de ventas y en los folletos o plegables que se utilicen para promover la venta de proyectos inmobiliarios, se deberá informar el área privada construida, sin

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

PROYECTO DE LEY NÚMERO __ DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

perjuicio de que se indiquen otras áreas, como el área privada libre o las áreas comunes de uso exclusivo.

Lo anterior sin perjuicio de que estas puedan sufrir modificaciones como consecuencia directa de órdenes por la curaduría o por la autoridad municipal o distrital, competente en la expedición de la licencia de construcción. En todo caso, dichas modificaciones deberán ser informadas de manera oportuna al consumidor. Si la alteración reviste el carácter de sustancial frente al diseño o características del inmueble inicialmente ofrecidos, el consumidor podrá desistir del negocio sin penalidad alguna.

- b. Si no existe clara identificación del área que se está anunciando en la información o publicidad, se presumirá que es área privada construida.
- c. Cuando los parqueaderos de los propietarios estén ubicados en áreas comunes de uso exclusivo, se deberá informar a los consumidores que, una vez constituida la propiedad horizontal, la asamblea de copropietarios, con la decisión de más del 70% del coeficiente de la copropiedad, podrá modificar la destinación de las áreas comunes de uso exclusivo.
- d. Así mismo, se deberá informar si el proyecto que se va a construir es o no por etapas, el valor aproximado de la cuota de administración de manera estimativa, el estrato socioeconómico que tendrá el inmueble (el cual podrá estar sujeto a modificación por parte del respectivo municipio o distrito), las características de las zonas de parqueo y, de manera general, las características de los muebles y equipos que se van a entregar y el tipo y calidad de los acabados. En caso de que el proyecto se realice por etapas, deberá indicar claramente qué zonas comunes se entregarán con cada etapa y el estimado de cuándo se desarrollarán las etapas posteriores, sin perjuicio de que las fechas propuestas varíen.

Parágrafo. Las autoridades administrativas podrán imponer obligaciones adicionales y/o complementarias de información.

ARTÍCULO 10º. Información del Reglamento de Propiedad Horizontal. El constructor, promotor o quien haga sus veces, deberán dar a conocer el reglamento de propiedad horizontal a los futuros adquirentes con una antelación no menor a quince (15) días anteriores al momento de la celebración de la escritura de compraventa o el documento que haga sus veces, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 6º y 7º de la Ley 765 de 2001.

ARTÍCULO 11º. Información obligatoria de fecha de entrega. El constructor, promotor o quien haga sus veces, debe establecer mediante documento escrito las

PROYECTO DE LEY NÚMERO __ DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

fechas de entrega y de titulación del inmueble de tal manera que el consumidor conozca claramente el periodo de entrega y tradición del inmueble o de enajenación derechos en relación con un proyecto inmobiliario. En ningún caso esta época puede ser indeterminada, tentativa, ni someterse a condición potestativa del constructor o quien haga sus veces. El constructor y/o promotor, podrá establecer en defecto de una fecha fija un período cierto de entrega y de titulación del inmueble, el cual nunca puede sobrepasar un lapso de seis meses calendario plenamente identificados a partir de una fecha cierta. Toda demora mayor al lapso o periodo de entrega pactado se presumirá imputable al constructor y/o promotor enajenador de vivienda o futuro vendedor.

El constructor, promotor o quien haga sus veces que haya superado estos límites temporales para la entrega no podrá obligar al futuro adquirente o comprador a celebrar adiciones a los documentos inicialmente pactados. La negativa del futuro adquirente, durante dicho lapso, a suscribir o aceptar documentos, adendas u otrosí al contrato o condiciones iniciales no implica en ningún caso incumplimiento por parte de este. En caso de que el constructor y/o promotor o quien haga sus veces demore la entrega y titulación del inmueble o de enajenación derechos en relación con un proyecto inmobiliario más allá de las fechas establecidas, el consumidor inmobiliario no estará obligado a pagar cuotas y podrá pedir una compensación sobre el valor del precio o dar por terminado el contrato sin perjuicio de la eventual reparación integral, oportuna y adecuada de los daños sufridos.

ARTÍCULO 12º. Actos jurídicos coligados. El contrato de mutuo para la adquisición de vivienda nueva o el mecanismo de financiación del negocio inmobiliario es un acto jurídico conexo al contrato tendiente a la adquisición de vivienda nueva o participación en un proyecto inmobiliario. En consecuencia, durante la etapa precontractual, es decir, la anterior a la celebración de la escritura pública en

que se enajena de la vivienda nueva o de derechos en relación con un proyecto inmobiliario, cualquier hecho que afecte la validez o la celebración efectiva del mutuo conlleva la terminación de la etapa precontractual sin sanción alguna para las partes.

ARTÍCULO 13º. Cumplimiento de normas técnicas. Las normas obligatorias sobre construcción y vivienda, así como los reglamentos técnicos aplicables a la vivienda nueva hacen parte de la calidad mínima exigible y deben estar comprendidos en la información brindada al consumidor.

ARTÍCULO 14º. Sanción al incumplimiento de norma técnica. El incumplimiento de norma obligatoria o norma técnica aplicable en materia de construcción que esté vigente en el momento de la oferta y de la ejecución del proyecto, dará lugar a compensación económica a favor del consumidor en los eventos que no dé lugar a la reparación del bien o a la devolución del dinero pagado conforme a las normas sobre

PROYECTO DE LEY NÚMERO __ DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

garantía de calidad, idoneidad y seguridad vigentes. El consumidor inmobiliario deberá presentar reclamación por una sola vez solicitando una compensación económica y el constructor, promotor o quien haga sus veces deberá hacer una oferta de compensación que el consumidor inmobiliario podrá aceptar de manera libre y expresa.

En caso de no llegar a un acuerdo, el juez valorará la magnitud del incumplimiento de la norma técnica para establecer la compensación económica a que tengan derecho los compradores de vivienda nueva y la copropiedad en cada caso como consumidores inmobiliarios. La demanda por este asunto no requerirá juramento estimatorio por parte del demandante.

ARTÍCULO 15º. Equilibrio en documentos contractuales. El constructor, el promotor o quien haga sus veces no podrá obligar al comprador a firmar otrosí o complementos a los contratos celebrados, en caso de que estos le desmejoren o alteren las condiciones contractuales pactadas inicialmente o las ofrecidas sin contraprestación alguna que sea equilibrada y debidamente consensuada con el consumidor.

ARTÍCULO 16º. Garantía de materiales. El constructor, promotor o quien haga sus veces deberá utilizar materiales y equipamientos de calidad media en la construcción de vivienda. En todo caso prevalecerá la calidad ofrecida al consumidor inmobiliario en la publicidad u oferta, la cual debe cumplirse y guardará relación con las características del inmueble ofrecido. Se entiende por calidad media la utilizada en el mercado en el momento de la construcción por la mayoría de los constructores. En consecuencia, la utilización de materiales usados o remanufacturados sin

conocimiento del consumidor y la utilización de materiales deficientes acarrea responsabilidad del constructor o promotor. En caso tal, y con respecto a la garantía, el constructor o promotor quedarán obligado a cambiarlos por equipamientos o materiales nuevos y de media calidad o en su defecto al pago de una compensación económica a los consumidores inmobiliarios.

ARTÍCULO 17º. Seguridad de materiales y suelos. Los materiales y suelos utilizados por los constructores o promotores deben garantizar la seguridad a la que razonablemente tienen derecho los consumidores inmobiliarios. Los materiales deben ser inocuos y no representar riesgo para la salud de los consumidores inmobiliarios. Los suelos y el terreno en que desarrollan los proyectos inmobiliarios deben estar libres de elementos y materiales tóxicos que puedan afectar la salud de quienes habitan los inmuebles. Lo anterior sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de los fabricantes de los materiales que se utilicen en la construcción de inmuebles.

PROYECTO DE LEY NÚMERO __ DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

ARTÍCULO 18º. Responsabilidad por problemas en estudios de titulación. El constructor, el promotor o quien haga sus veces, será responsable por los problemas derivados de estudios de titulación del inmueble de mayor extensión o inmuebles derivados que afecten la titularidad del derecho de dominio del consumidor o sus expectativas negociales en la etapa precontractual.

ARTÍCULO 19º. Caducidad de acción e interrupción de término para garantía decenal. El término de caducidad para hacer uso de la garantía decenal que refiere el artículo octavo (8º.) de la ley 1480 del 2011, en concordancia con el artículo 2060 del Código Civil, por vicios de construcción del inmueble se contará desde el momento en que el consumidor inmobiliario tiene conocimiento de dicho vicio y se interrumpirá desde la primera reclamación que haga el consumidor inmobiliario al constructor por este motivo.

ARTÍCULO 20º. Obligación de garantía por vicios que afectan habitabilidad. La obligación de garantía por aspectos de calidad, idoneidad y seguridad que no correspondan a acabados y vicios estructurales de construcción en inmuebles nuevos y que afecten la habitabilidad o el uso del inmueble, ya sea que se trate de bienes privados o bienes comunes, estará a cargo del constructor, promotor o quien haga sus veces durante un término de cinco (5) años.

CAPÍTULO III

CLÁUSULAS Y PRÁCTICAS ABUSIVAS, GARANTÍAS Y COMPENSACIONES EN EL SECTOR INMOBILIARIO.

ARTÍCULO 21º. Cláusulas abusivas en el sector inmobiliario. Se considerarán cláusulas abusivas y por lo tanto serán ineficaces de pleno derecho las siguientes:

1. Aquellas que impongan obligaciones solamente a cargo del consumidor inmobiliario y en todo caso aquellas que afecten la reciprocidad en las obligaciones y derechos de las partes.
2. Las que permiten al constructor o promotor vendedor modificar unilateralmente las condiciones de lo ofrecido.
3. Las que sancionen el incumplimiento o desistimiento del consumidor inmobiliario sin que se estipule sanción equivalente al constructor o promotor vendedor.
4. Las que obligan al consumidor inmobiliario a cumplir sus obligaciones aun cuando el constructor o promotor vendedor incumpla.

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

PROYECTO DE LEY NÚMERO __ DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

5. Las que establecen mecanismos para controlar y modificar unilateralmente el plazo de entrega del inmueble, sin perjuicio de que estas puedan sufrir modificaciones como consecuencia directa de las ordenadas por la autoridad competente.
6. Las que exoneran de sanción al constructor o promotor por la demora injustificada en la entrega del inmueble.
7. Las que presumen la conformidad del consumidor inmobiliario en el recibo material del inmueble.
8. Las que imponen al consumidor inmobiliario costos y trámites que por su naturaleza o por ley le corresponden al constructor o promotor vendedor.
9. Las que permiten al constructor o promotor modificar unilateralmente el reglamento de propiedad horizontal.
10. La que permite al constructor o promotor vendedor modificar o crear criterios de fluctuación del precio del inmueble.
11. Las que modifican los porcentajes del 50% que deberán asumir las partes, en todos los gastos notariales y/o de escrituración.
12. Las que establecen una sola Notaría para los trámites derivados del contrato o que limiten la libertad del consumidor inmobiliario sobre la elección de Notario por escoger.
13. Las que establecen intereses moratorios superiores a dos puntos porcentuales a los remuneratorios pactados.
14. Las que reducen los plazos legales de las garantías anuales o decenales que deben otorgar los constructores o promotores o enajenadores a los consumidores inmobiliarios o adquirentes de inmuebles.
15. Las que desnaturalizan el objeto del contrato de compraventa o de promesa, como aquellas que pretenden convertir al comprador en un inversionista desde el momento en que hace la separación que lo vincule a la futura adquisición.
16. Las inmersas en contratos complejos o coligados mediante una cadena de contratos, a fin de eludir o desnaturalizar en un inicio el contrato de compraventa la responsabilidad del constructor o promotor o enajenador o desnaturalizar en un inicio el contrato de compraventa.

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

PROYECTO DE LEY NÚMERO __ DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

17. Las que prohíben al consumidor inmobiliario la cesión del contrato de compra o de promesa, salvo que sea por ilícitos penales, o las que establecen un costo o sanción por la cesión.
18. Las que establecen un costo a cargo del consumidor inmobiliario por la modificación del contrato de promesa o de inversión.
19. Las que imponen al consumidor inmobiliario algún gasto por la constitución o cancelación de la hipoteca de mayor extensión del constructor o promotor.
20. Las que trasladan al consumidor inmobiliario costos de impuestos previos a la entrega o tradición del inmueble que se compra.
21. Las que en mediante cualquier acto, incluido el reglamento de propiedad horizontal, trasladen a la copropiedad obligaciones o gastos generados antes de la entrega de la administración provisional de la misma y que por su naturaleza le corresponde al constructor o promotor.
22. Las cláusulas a través de las cuales el constructor, promotor o quien haga sus veces se adjudica unilateralmente la administración de la copropiedad o la administración de la actividad comercial a que se dedique la copropiedad en casos de ventas de proyectos inmobiliarios con destinación comercial o mixta.
23. Las cláusulas a través de las cuales el constructor, promotor o vendedor se adjudique a perpetuidad o por períodos excesivos la administración o representación del proyecto inmobiliario con destinación comercial.
24. El contrato de fiducia inmobiliaria a que adhiera el futuro adquirente de vivienda nueva en cualquier calidad, las cláusulas que excedan los límites y la naturaleza del contrato de fiducia inmobiliaria o que rompan el equilibrio del contrato en perjuicio del consumidor inmobiliario.
25. Todas aquellas que las normas especiales o generales contemplan como abusivas.

Las cláusulas anteriores se tendrán por no escritas, sin perjuicio de la aplicación de lo establecido sobre la materia en la Ley 1480 de 2011, caso en el cual se considera que los listados de cláusulas abusivas se complementan. Así mismo, los jueces o autoridades administrativas podrán adecuar la cláusula de prohibición general establecida en el artículo 42 de la Ley 1480 de 2011 para proteger al consumidor inmobiliario.

PROYECTO DE LEY NÚMERO __ DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

ARTÍCULO 22º. Prácticas abusivas en el sector inmobiliario. Se consideran abusivas las siguientes conductas:

1. Toda conducta que presuma la voluntad del consumidor inmobiliario.
2. La modificación unilateral, sin previa información y aceptación del consumidor inmobiliario, de las condiciones contractuales ofrecidas en documentos que con posterioridad deba suscribir o aceptar el consumidor inmobiliario.
3. La modificación unilateral, sin previa información y aceptación del consumidor inmobiliario, del diseño o características del inmueble ofrecido.
4. El cobro al consumidor inmobiliario de sumas de dinero o intereses no pactados.
5. La imposición de gastos notariales o de impuestos que no han sido informados previamente al consumidor inmobiliario y de aquellos que por ley están exentos de pagar.
6. La retención injustificada y más allá de los términos que establece la ley para la devolución del dinero que pagó el consumidor inmobiliario y que debe ser objeto de devolución.
7. Obligar al consumidor inmobiliario a firmar otrosí o documentos anexos al contrato bajo la amenaza o presión de imponerle sanciones por incumplimiento.
8. Cualquier otra conducta que la norma general o especial consagre como abusiva. Las anteriores prácticas se considerarán como no válidas y el consumidor inmobiliario no quedará vinculado por sus efectos ni obligado a cumplirlas. La Superintendencia de Industria y Comercio impondrá sanciones a aquellos constructores o promotores inmobiliarios que las apliquen reiteradamente o a un número plural de consumidores.

ARTÍCULO 23º. Compensación por incumplimiento de aspectos ofrecidos no reparables. En caso de que el constructor, el promotor o quien haga sus veces modifique unilateralmente o incumpla con la entrega de aspectos ofrecidos que no puedan repararse o que no impliquen la terminación del contrato, el consumidor inmobiliario tendrá derecho a una compensación económica a título de garantía. El consumidor inmobiliario deberá presentar reclamación por una sola vez solicitando una compensación económica y el constructor, promotor o quien haga sus veces deberá hacer una oferta de compensación que el consumidor inmobiliario podrá aceptar de manera libre y expresa.

PROYECTO DE LEY NÚMERO __ DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

En caso de no llegar a un acuerdo, el juez determinará la magnitud del incumplimiento para ordenar la compensación y el monto a que el consumidor inmobiliario tendrá derecho. La demanda por este asunto no requerirá juramento estimatorio por parte del demandante. Lo anteriormente estipulado se aplicará al caso de defectos de diseño del inmueble que no puedan repararse o que no impliquen devolución del dinero.

CAPÍTULO IV PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN CON INTERVENCIÓN DE MECANISMOS FIDUCIARIOS

ARTÍCULO 24º. Obligación especial de información de la fiduciaria. La sociedad fiduciaria deberá explicar en su totalidad el contrato a los futuros consumidores inmobiliarios que se adhieran a la fiducia inmobiliaria, dejando constancia de manera expresa de que el consumidor inmobiliario ha entendido cada una de las cláusulas y sus implicaciones jurídicas. La fiduciaria tiene la obligación de informar debidamente al futuro adquirente sobre el estado de sus recursos financieros y los rendimientos que los mismos hayan producido. Para tal fin el consumidor inmobiliario recibirá un extracto mensual en que se le dé cuenta de su inversión. Al final de la fiducia se le rendirá cuenta al futuro adquirente acerca del dinero invertido, sus rendimientos y todo aspecto que sea relevante para el consumidor inmobiliario en calidad de futuro adquirente. El consumidor inmobiliario deberá igualmente ser informado, y aprobar previamente acerca de cualquier cambio o modificación contractual, del contrato en que hace parte o sus conexos, que lo afecte y que sea relevante en su calidad de futuro adquirente. El no cumplimiento de esta obligación acarreará como sanción una multa de hasta 100 salarios mínimos mensuales legales vigentes que podrá imponer la Superintendencia Financiera sin perjuicio de la responsabilidad civil solidaria en que incurra la fiduciaria por los perjuicios causados a los futuros adquirentes. Lo anterior sin perjuicio de las obligaciones de información que las normas generales de protección al consumidor inmobiliario imponen a estas empresas.

ARTÍCULO 25º. Fiducia inmobiliaria como contrato coligado. El contrato de fiducia inmobiliaria es un contrato conexo a los precontratos y contratos tendientes a la adquisición de vivienda nueva que celebre el futuro adquirente con el constructor o promotor, inmobiliarias o terceros similares.

El futuro adquirente que adhiere a una fiducia inmobiliaria en cualquier calidad, ya sea como inversor, fideicomitente o similares, es un consumidor financiero en los términos de las normas financieras de protección al consumidor.

PROYECTO DE LEY NÚMERO __ DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

ARTÍCULO 26º. Intención de las partes en la fiducia inmobiliaria. Los documentos de adhesión que acepte o firme el futuro comprador de vivienda relativos a la fiducia inmobiliaria, se consideran que hacen parte de una relación precontractual destinada a la adquisición de vivienda. La calidad en que el futuro adquirente adhiera, sea como fideicomitente o mero inversor, no desvirtúa su intención contractual dentro de una operación contractual destinada a la adquisición de una vivienda nueva.

El constructor, promotor o quien haga sus veces en la relación jurídica con la fiduciaria no podrá fungir como beneficiario del proyecto inmobiliario.

ARTÍCULO 27º. Obligaciones especiales de la fiduciaria. La fiduciaria al constituir contrato de fiducia con el constructor o promotor, o quien haga sus veces deberá certificar capacidad técnica y financiera acorde con la magnitud del proyecto inmobiliario, o en su defecto solicitar garantías bancarias, productos financieros o seguros, entre otros. Igualmente deberá verificar y certificar la idoneidad de los estudios de títulos y todas las licencias relacionados con los bienes inmuebles donde se construirá el proyecto.

En caso de no cumplir esta obligación la fiduciaria se hará solidariamente responsable con los consumidores inmobiliarios y terceros por los perjuicios que se puedan ocasionar.

ARTÍCULO 28. Prohibición de esquemas fiduciarios abusivos. Queda prohibido establecer mecanismos o modalidades de fiducia inmobiliaria abusivos o que vayan en detrimento de los derechos del consumidor inmobiliario como adquirente de vivienda, en especial aquellos bajo los cuales el bien inmueble que será objeto de venta o enajenación bajo cualquier modalidad no esté identificado al menos lo relativo al proyecto inmobiliario, la etapa, la torre, área construida, área privada, bienes comunes y el número del inmueble dentro de la propiedad horizontal.

ARTÍCULO 29º. Protección de consentimiento del consumidor inmobiliario. En los proyectos inmobiliarios que se utilice cualquier tipo de modalidad de adquisición de derechos fiduciarios o participaciones fiduciarias, el promotor, el constructor y/o la fiduciaria deben dejar constancia escrita de haber explicado al consumidor inmobiliario el contenido del contrato y este haber manifestado entender el tipo de inversión o compra va a efectuar, así como los riesgos de los mismos. En todo caso, antes de proceder a suscribir cualquier documento que obligue al consumidor inmobiliario, el constructor o promotor del proyecto deberá entregarle por escrito la información del proyecto y la proforma del contrato o documento que va a suscribir el futuro comprador o inversor. El consumidor inmobiliario cuenta con un término inmodificable de hasta ocho días hábiles para leer el contenido del contrato e

PROYECTO DE LEY NÚMERO __ DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

informarse sobre el mismo. Una vez transcurrido este plazo, las partes podrán suscribir los contratos.

ARTÍCULO 30º. Prohibición de expectativas engañosas. Queda prohibido generar expectativas o prometer rentabilidades fijas que no dependen exclusivamente de los promotores, constructores, ejecutores u operadores del

proyecto inmobiliario que se ejecuta a través de la modalidad de venta de derechos fiduciarios o similares.

ARTÍCULO 31º. Prohibición en publicidad. En la publicidad de proyectos de inversión a través de adquisición de derechos fiduciarios, queda prohibido utilizar expresiones como propietario, dueño o cualquiera que permita pensar al consumidor inmobiliario que va a adquirir el derecho de propiedad sobre todo o parte de un bien mueble o inmueble.

ARTÍCULO 32º. Desistimiento o terminación. Los desistimientos o terminaciones unilaterales de la etapa precontractual que efectúe el constructor o promotor bajo la vigencia de la fiducia deben estar debidamente justificados ante la fiduciaria. El constructor o promotor, o quien haga sus veces debe remitir pruebas del incumplimiento por parte del consumidor inmobiliario a la fiduciaria, y esta a su vez, si considera que hay motivo suficiente para la terminación de la relación jurídica, procederá a notificar al futuro adquirente y poner a su disposición los dineros recibidos y sus rendimientos financieros en los términos establecidos en la presente ley. La fiduciaria será solidariamente responsable por la terminación injustificada y abrupta de las relaciones contractuales o precontractuales que el constructor ejerza sobre el futuro adquirente de vivienda.

ARTÍCULO 33º. Devolución de dineros recibidos por fiduciarias. En caso de desistimientos o terminaciones que den lugar a la devolución del dinero del consumidor inmobiliario la fiduciaria y el constructor o promotor deben devolver las sumas pagadas con los rendimientos financieros producidos, los cuales deben equivaler por lo menos a la tasa de interés bancario corriente certificada para los períodos en que dicho dinero estuvo en poder de la fiduciaria, en los términos establecidos por la ley.

ARTÍCULO 34º. Debida diligencia del promotor y el operador. El promotor y/o operador deben responder por una debida diligencia en la actividad que administra y responde por negligencia, culpa grave o dolo en el ejercicio de la escogencia de los terceros que promocionen o vendan, construyan y/o exploten la actividad económica. Los promotores y operadores del proyecto inmobiliario financiado a través de adquisición de derechos fiduciarios responderán hasta por culpa leve en la ejecución de dicha actividad.

PROYECTO DE LEY NÚMERO __ DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

ARTÍCULO 35°. Conflictos de interés. Quien actúe como promotor de un proyecto de inversión inmobiliaria a través de venta de derechos fiduciarios o participaciones fiduciarias queda impedido para actuar por sí mismo, mediante representante o a través de terceros como operador en la fase de ejecución o explotación económica del mismo proyecto.

El promotor debe actuar con la mayor diligencia y a través de mecanismos transparentes garantizar la búsqueda de personas idóneas y expertas en la ejecución de la operación económica del proyecto. La fiduciaria como gestora del patrimonio autónomo nombrará un interventor en la selección de los operadores del proyecto. El promotor y el operador no podrán adquirir participaciones fiduciarias en el proyecto por sí mismo o por intermedia persona, así como tampoco sociedades o personas jurídicas en que tenga participación o situación de control en los términos de las normas comerciales.

ARTÍCULO 36°. Participación de los inversionistas. En los esquemas de ventas de proyectos inmobiliarios a través de participaciones fiduciarias deberá existir siempre un Comité Fiduciario en que los inversionistas tengan participación por lo menos del 30%. Los inversionistas deberán contar con mecanismos democráticos y transparentes de participación en las asambleas generales, así como mecanismos de participación en la remoción y sustitución del operador.

ARTÍCULO 37°. Garantía al inversionista por la actividad del operador. El promotor y/o operador del proyecto inmobiliario deberán, previamente a la puesta en marcha de la actividad comercial del proyecto, certificar experiencia, capacidad técnica y financiera, así como constituir una póliza con vigencia igual a la duración del contrato de operación y sus prórrogas y cinco (5) años más a partir de la puesta en marcha de la actividad comercial del proyecto, para responder a los inversionistas por los perjuicios ocasionados por su actividad contractual. En caso de incumplimiento o fraude el juez podrá ordenar el levantamiento del velo corporativo para obligar a los representantes legales y socios a responder a los inversionistas. Igualmente, en caso de liquidación de la persona jurídica y ante cualquier incumplimiento de la obligación de constituir pólizas que ordena este artículo, los inversores podrán demandar a los administradores y socios de la persona jurídica operadora.

ARTÍCULO 38°. Calidad y responsabilidad del operador. El operador debe ser una persona natural o jurídica con experiencia profesional y técnica comprobable en la labor que se le encomienda. El operador debe responder por una debida diligencia en la actividad que administra y responde por negligencia, culpa grave o dolo en el ejercicio de la actividad que explota. El operador debe rendir cuentas a la fiduciaria los inversores de su gestión.

PROYECTO DE LEY NÚMERO __ DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

ARTÍCULO 39°. Responsabilidad del operador: El operador debe responder por una debida diligencia en la actividad que administra y responde por negligencia, culpa grave o dolo en el ejercicio de la actividad que explota. El operador debe rendir cuentas a la fiduciaria de su gestión.

La fiduciaria se hace solidariamente responsable por la negligencia, culpa grave o dolo en el ejercicio de la actividad por parte del operador.

ARTÍCULO 40°. Remoción del operador. La Fiduciaria en representación del fideicomiso, así como los inversionistas a través del Comité Fiduciario o la Asamblea General, podrán remover al operador en caso de que haya faltado a sus obligaciones contractuales, cuando demuestre conflictos de interés para la buena gestión de la operación comercial, así como cuando por su negligencia o mala gestión el proyecto incurra en pérdidas o detrimento económico por más de dos períodos anuales consecutivos o afecte potencialmente y de manera grave las utilidades de los inversionistas. En todo caso, el operador no podrá ser nombrado por períodos que excedan los diez años y su renovación no podrá darse sin consenso de mayorías calificadas en la Asamblea General.

ARTÍCULO 41°. Control especial de la Superintendencia Financiera. La Superintendencia Financiera reglamentará periódicamente las modalidades de fiducia relacionadas con la adquisición de vivienda e inmuebles y derechos fiduciarios por parte de los consumidores inmobiliarios e inversores, y velará por que se protejan debidamente sus intereses conforme a las normas generales de protección al consumidor. En ningún caso la normatividad emitida por esta entidad u otras entidades nacionales o locales podrá contravenir lo dispuesto en esta norma y en las normas generales de protección al consumidor.

CAPÍTULO V COMPLEMENTO A LA GARANTÍA DE VIVIENDA SEGURA

Artículo 42°. Adiciónese un párrafo al artículo 8° de la Ley 1796 de 2016, que quedará así:

“Artículo 8°. Obligación de amparar los perjuicios patrimoniales. Sin perjuicio de la garantía legal de la que trata el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, en el evento en que dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación Técnica de Ocupación de una vivienda nueva, se presente una deficiencia constructiva

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

PROYECTO DE LEY NÚMERO __ DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

derivada de vicios de construcción o vicio del suelo, el constructor o el enajenador de vivienda nueva estará obligado a cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados.

Parágrafo 1°. El constructor o el enajenador de vivienda nueva deberán amparar los perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la presente ley a través de su patrimonio, garantías bancarias, productos financieros o seguros, entre otros. El Gobierno nacional reglamentará la materia.

Parágrafo 2°. El constructor, promotor o el enajenador de vivienda nueva bajo cualquier modalidad financiera, estará obligado a cubrir los perjuicios financieros o patrimoniales causados a los propietarios o adquirientes de cualquier derecho que constituya una relación de consumo de acuerdo con la Ley 1480 de 2011, y que se vean afectados antes de la certificación Técnica de Ocupación de una vivienda nueva, a través de un seguro o póliza expedido por una compañía legalmente habilitada por la Superintendencia Financiera de Colombia, que se deberá exigir como requisito para la expedición de la licencia de construcción. El Gobierno Nacional reglamentará la materia”

ARTÍCULO 43°. Mecanismos abiertos de participación ciudadana y gremial. La Superintendencia de Industria y Comercio con una periodicidad de 5 años creará mecanismos abiertos de participación ciudadana y gremial para reforzar la normatividad encaminada a proteger a los consumidores inmobiliarios e inversores en proyectos inmobiliarios en lo que sea de su competencia.

ARTÍCULO 44°. Vigencia. Esta ley rige a partir de su sanción y publicación en el Diario Oficial y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.



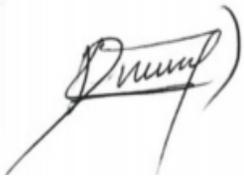
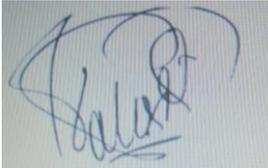
JOSE LUIS PÉREZ OYUELA
Senador de la República



OSWALDO ARCOS BENAVIDES
Representante a la Cámara
Departamento Valle del Cauca

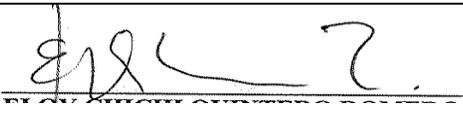
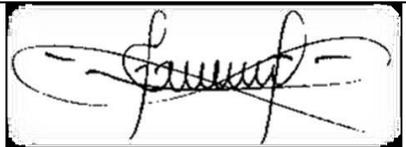
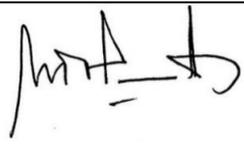
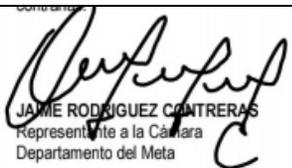
AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

PROYECTO DE LEY NÚMERO __ DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

 <p>CARLOS ABRAHAM JIMÉNEZ Senador de la República</p> <p>CARLOS ABRAHAM JIMÉNEZ Senador de la República</p>	 <p>DIDIER LOBO CHINCHILLA Senador de la República</p>
 <p>EDGAR DIAZ CONTRERAS Senador de la República</p>	 <p>EMMA CLAUDIA CASTELLANOS Senadora de la República</p> <p>EMMA CLAUDIA CASTELLANOS Senadora de la República</p>
 <p>FABIAN CASTILLO SUAREZ Senador de la República</p>	 <p>RICHARD AGUILAR VILLA Senador de la República</p>
 <p>TEMÍSTOCLES ORTEGA NARVÁEZ Senador de la República</p>	 <p>DAIRA GALVIS MENDEZ Senadora de la República</p>

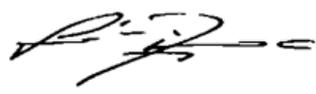
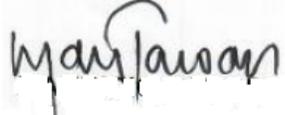
AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

PROYECTO DE LEY NÚMERO __ DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

 <p>ANGELA SÁNCHEZ LEAL Representante a la Cámara</p>	 <p>AQUILEO MEDINA ARTEAGA Representante a la Cámara</p>
 <p>ATILANO ALONSO GIRALDO Representante a la Cámara</p>	 <p>CARLOS MARIO FARELO DAZA Representante a la Cámara</p>
 <p>BETTY GLORIA ZORRO AFRICANO Representante a la Cámara</p>	 <p>CIRO FERNÁNDEZ NÚÑEZ Representante a la Cámara</p>
 <p>DAVID PULIDO NOVOA Representante a la Cámara</p>	 <p>ELOY QUINTERO ROMERO Representante a la Cámara</p>
 <p>ERWIN ARIAS BETANCUR Representante a la Cámara</p>	 <p>GUSTAVO PUENTES Representante a la Cámara</p>
 <p>JAI ME RODRIGUEZ CONTRERAS Representante a la Cámara Departamento del Meta</p> <p>JAI ME RODRIGUEZ Representante a la Cámara</p>	 <p>JAI RO CRISTO CORREA Representante a la Cámara</p>

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

PROYECTO DE LEY NÚMERO __ DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

 <p>JOSÉ AMAR SEPÚLVEDA Representante a la Cámara</p>	 <p>JORGE BENEDETTI Representante a la Cámara</p>
 <p>JOSÉ LUIS PINEDO Representante a la Cámara</p>	 <p>MODESTO AGUILERA VIDES Representante a la Cámara</p>
 <p>MAURICIO PARODI DIAZ Representante a la Cámara</p>	 <p>NESTOR LEONARDO RICO Representante a la Cámara</p>
 <p>OSCAR CAMILO ARANGO Representante a la Cámara</p>	 <p>SALIM VILLAMIL QUESSEP Representante a la Cámara</p>

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. CONTEXTO

El mercado inmobiliario en Colombia está creciendo en términos exponenciales y el comprador de inmuebles, sobre todo vivienda nueva, está expuesto a una serie de prácticas precontractuales y contractuales que evidencian la existencia de una posición de dominio de los constructores, promotores inmobiliarios, inmobiliarias y actores similares, que, valiéndose de esta, crean unas condiciones desventajosas, en muchos casos leoninas, que lesionan claramente los intereses de quienes tienen el deseo de adquirir vivienda nueva o participar en proyectos inmobiliarios como inversores bajo nuevas modalidades de participación en estos proyectos.

Estudios recientes efectuados por autoridades de la materia y académicos¹ así lo constatan², lo mismo que el alto número de quejas y demandas que existen contra los comerciantes que actúan en este sector de la economía, tal y como lo confirman los informes de la Superintendencia de Industria y Comercio³.

El presente proyecto de ley además de recoger las inquietudes y aportes de esta entidad, se soporta en la experiencia de la Liga de Consumidores de Bogotá CONSUMMA que cuenta con un grupo de expertos profesionales que han tenido contacto directo con estas problemáticas en los últimos años. Esto nos indica que la problemática es real y existe una necesidad palpable de mejorar la regulación en este aspecto medular de la economía que involucra el bienestar de millones de colombianos y su protección en el contrato que a veces puede ser el más importante de sus vidas.

De igual manera, este proyecto recoge algunas conclusiones de un Foro realizado el día 6 de junio de 2019 en la Comisión Sexta Constitucional Permanente, en el cual participó la "Liga de Consumidores La Candelaria" y la "Liga de Consumidores PH-Bogotá".

¹ Villalba Cuéllar Juan Carlos, La protección al consumidor inmobiliario. Aspectos generales en el derecho colombiano. <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/5028/6016>

² Documento técnico: Análisis de las problemáticas de los consumidores en el sector de la construcción. Universidad Sergio Arboleda, Superintendencia de Industria y Comercio, Red Nacional de Protección al Consumidor.

³ <http://www.sic.gov.co/noticias/cartilla-guia-para-el-consumidor-en-el-sector-vivienda>

PROYECTO DE LEY NÚMERO __ DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

II. OBJETO

El objeto de la presente ley es fortalecer el marco legal de protección del consumidor inmobiliario en Colombia, protegiendo en primer término la compra de vivienda en Colombia.

III. CAPÍTULOS Y ARTICULADO

El proyecto consta de 44 artículos divididos en cinco (5) capítulos, de la siguiente manera:

Capítulo I: Disposiciones generales

Capítulo II: Obligación de información

Capítulo III: Cláusulas y prácticas abusivas, garantías y compensaciones en el sector inmobiliario

Capítulo IV: Proyectos de construcción con intervención de mecanismos fiduciarios

Capítulo VII: Complemento a la garantía de vivienda segura

IV. MARCO CONSTITUCIONAL, LEGAL, JURISPRUDENCIAL Y REGLAMENTARIO

1. Marco Constitucional

Dentro del catálogo de derechos que contiene la Constitución Política de 1991, en el artículo 78 del Capítulo 3 "DE LOS DERECHOS COLECTIVOS Y DEL AMBIENTE" del Título II, se establece la prebenda constitucional que gozan los consumidores, tal y como se observa en la siguiente cita:

"ARTICULO 78. La ley regulará el control de calidad de bienes y servicios ofrecidos y prestados a la comunidad, así como la información que debe suministrarse al público en su comercialización.

Serán responsables, de acuerdo con la ley, quienes en la producción y en la comercialización de bienes y servicios, atenten contra la salud, la seguridad y el adecuado aprovisionamiento a consumidores y usuarios.

El Estado garantizará la participación de las organizaciones de consumidores y usuarios en el estudio de las disposiciones que les conciernen. Para gozar de este derecho las organizaciones deben ser representativas y observar procedimientos democráticos internos".

PROYECTO DE LEY NÚMERO __ DE 2020 CÁMARA “POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

2. Marco legal

Sobre el particular, resulta necesario traer a colación la regulación consagrada en el literal n) del artículo 4 de la Ley 472 de 1.998 “Por la cual se desarrolla el artículo 88 de la Constitución Política de Colombia en relación con el ejercicio de las acciones populares y de grupo y se dictan otras disposiciones”, que categoriza los derechos de los consumidores con la índole de colectivos, así:

“ARTICULO 4o. DERECHOS E INTERESES COLECTIVOS. Son derechos e intereses colectivos, entre otros, los relacionados con:

(...)

n) Los derechos de los consumidores y usuarios”.

Posteriormente, con la expedición de la Ley 1480 de 2.011 “Por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones” se estableció por primera vez en el ordenamiento nacional una serie de derechos que les asiste a los consumidores y que resultan ser aplicables a todos los sectores de la economía, de la siguiente manera: I) recibir productos de calidad; II) seguridad e indemnidad; III) información; IV) Protección contra la publicidad engañosa; V) reclamación; VI) protección contractual; VII) elección; VIII) participación; IX) representación; X) a informar; XI) educación y XII) igualdad⁴.

La aludida norma, establece lo que a continuación se transcribe:

“ARTÍCULO 3o. DERECHOS Y DEBERES DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS. Se tendrán como derechos y deberes generales de los consumidores y usuarios, sin perjuicio de los que les reconozcan leyes especiales, los siguientes:

1. Derechos:

1.1. Derecho a recibir productos de calidad: Recibir el producto de conformidad con las condiciones que establece la garantía legal, las que se ofrezcan y las habituales del mercado.

⁴ Artículos 1 a 3 del Estatuto del Consumidor.

PROYECTO DE LEY NÚMERO __ DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

1.2. Derecho a la seguridad e indemnidad: Derecho a que los productos no causen daño en condiciones normales de uso y a la protección contra las consecuencias nocivas para la salud, la vida o la integridad de los consumidores.

1.3. Derecho a recibir información: Obtener información completa, veraz, transparente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea respecto de los productos que se ofrezcan o se pongan en circulación, así como sobre los riesgos que puedan derivarse de su consumo o utilización, los mecanismos de protección de sus derechos y las formas de ejercerlos.

1.4. Derecho a recibir protección contra la publicidad engañosa.

1.5. Derecho a la reclamación: Reclamar directamente ante el productor, proveedor o prestador y obtener reparación integral, oportuna y adecuada de todos los daños sufridos, así como tener acceso a las autoridades judiciales o administrativas para el mismo propósito, en los términos de la presente ley. Las reclamaciones podrán efectuarse personalmente o mediante representante o apoderado.

1.6. Protección contractual: Ser protegido de las cláusulas abusivas en los contratos de adhesión, en los términos de la presente ley.

1.7. Derecho de elección: Elegir libremente los bienes y servicios que requieran los consumidores.

1.8. Derecho a la participación: Organizarse y asociarse para proteger sus derechos e intereses, elegir a sus representantes, participar y ser oídos por quienes cumplan funciones públicas en el estudio de las decisiones legales y administrativas que les conciernen, así como a obtener respuesta a sus peticiones.

1.9. Derecho de representación: Los consumidores tienen derecho a hacerse representar, para la solución de las reclamaciones sobre consumo de bienes y

servicios, y las contravenciones a la presente ley, por sus organizaciones, o los voceros autorizados por ellas.

1.10. Derecho a informar: Los consumidores, sus organizaciones y las autoridades públicas tendrán acceso a los medios masivos de comunicación, para informar, divulgar y educar sobre el ejercicio de los derechos de los consumidores.

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

PROYECTO DE LEY NÚMERO __ DE 2020 CÁMARA “POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

1.11. Derecho a la educación: Los ciudadanos tienen derecho a recibir educación sobre los derechos de los consumidores, formas de hacer efectivos sus derechos y demás materias relacionadas.

1.12. Derecho a la igualdad: Ser tratados equitativamente y de manera no discriminatoria”.

2.1. Marco legal especial

Con relación a la protección de los consumidores del sector inmobiliario, el artículo 8º del Estatuto del Consumidor -Ley 1480 de 2.011-, establece el término de la garantía legal para los bienes inmuebles, la cual, comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año.

A su vez, el artículo 8º de la ley 1796 de 2.016 “Por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones”⁵ obliga a los constructores o a los enajenadores de vivienda nueva a amparar los perjuicios patrimoniales que se ocasionen a los consumidores dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación Técnica de Ocupación de una vivienda, a través de su patrimonio, garantías bancarias, productos financieros o seguros, entre otros, cuando se presente alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, a saber:

“ARTICULO 2060. CONSTRUCCION DE EDIFICIOS POR PRECIO UNICO. Los contratos para construcción de edificios, celebrados con un empresario que se encarga de toda la obra por un precio único prefijado, se sujetan además a las reglas siguientes:

1. El empresario no podrá pedir aumento de precio, a pretexto de haber encarecido los jornales o los materiales, o de haberse hecho agregaciones o modificaciones en el plan primitivo; salvo que se haya ajustado un precio particular por dichas agregaciones o modificaciones.

⁵ Ley reglamentada en virtud del Decreto 282 de 2019 “Por medio del cual se adiciona el Capítulo 7al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentando los artículos 8º y 9º de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva”.

PROYECTO DE LEY NÚMERO __ DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

2. Si circunstancias desconocidas, como un vicio oculto del suelo, ocasionaren costos que no pudieron preverse, deberá el empresario hacerse autorizar para ellos por el dueño; y si éste rehúsa, podrá ocurrir al juez o prefecto para que decida si ha debido o no preverse el recargo de obra, y fije el aumento de precio que por esta razón corresponda.

3. Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario sino en conformidad al artículo 2041, sic 2057 inciso final.

4. El recibo otorgado por el dueño, después de concluida la obra, sólo significa que el dueño la aprueba, como exteriormente ajustada al plan y a las reglas del arte, y no exime al empresario de la responsabilidad que por el inciso precedente se le impone.

5. Si los artífices u obreros empleados en la construcción del edificio han contratado con el dueño directamente por sus respectivas pagas, se mirarán como contratistas independientes, y tendrán acción directa contra el dueño; pero si han contratado con el empresario, no tendrán acción contra el dueño sino subsidiariamente y hasta concurrencia de lo que éste debía al empresario".

A su turno, el artículo 2.2.5.3.2 del Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", le otorga a los Alcaldes Municipales y Distritales ejercer vigilancia y control de las

actividades de construcción y enajenación de inmuebles contempladas en la Ley 66 de 1.968 y el Decreto 2610 de 1.979, especialmente sobre todos y cada uno de los documentos que se encuentran relacionados con tal actividad económica, así:

"ARTÍCULO 2.2.5.3.2 Revisión de los documentos presentados. La instancia municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, revisará los documentos radicados con el fin de verificar la observancia de las disposiciones legales pertinentes y en caso de no encontrarlos de conformidad, podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar.

PROYECTO DE LEY NÚMERO __ DE 2020 CÁMARA “POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

Parágrafo. Los documentos de que trata el presente artículo estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición”.

Por su parte, el numeral 2.16 del título II de la Circula Única expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio establece una serie de obligaciones para todas las personas naturales o jurídicas que vendan y/o promocionen bienes inmuebles destinados a vivienda, sobre la información mínima que deberá ser suministrada en la etapa de preventas en la sala de ventas y en los brochures o plegables que se utilicen para promover la venta de los aludidos proyectos inmobiliarios.

2.2. Marco legal procedimental

Ahora bien, con el propósito de otorgar validez fáctica a los derechos de los que son titulares los consumidores, frente al incumplimiento o no cumplimiento de las obligaciones y deberes que se encuentran en cabeza de los productores y proveedores de bienes y servicios, aparecen las garantías institucionales de carácter administrativo y judicial. Al respecto, la doctrina nacional⁶ ha preceptuado lo siguiente:

“(…) Se reconocen las acciones jurisdiccionales de defensa y protección, dentro de las cuales se mencionan las acciones populares y de grupo (Ley 472 de 1998), a más de la de “responsabilidad por daño defectuoso” que se adelantará ante la justicia ordinaria. Igualmente incluye la “acción de protección al consumidor”, que se desarrolla en su objeto, en sus competencias y en su procedimiento, a través de la designación excepcional de funciones jurisdiccionales a las superintendencias y que se concibe con un buen número de caracteres propios que facilitan su ejercicio, como ausencia del deber de postulación para accionar a través de abogado o la posibilidad de dictar fallos infra, extra y ultra petita.

También se prevén actuaciones administrativas para la imposición de sanciones ante el incumplimiento de ciertas normas jurídicamente vinculantes de carácter técnico o sobre información de precios fijos.

(…)”.

⁶ Carmen Ligia Valderrama Rojas. Mayo de 2013. PERSPECTIVAS DEL DERECHO DEL CONSUMO. Bogotá D.C.; República de Colombia. Editorial Universidad Externado de Colombia.

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

PROYECTO DE LEY NÚMERO ___ DE 2020 CÁMARA “POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

Al respecto, el artículo 24 de la Ley 1564 de 2.012 “Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones” le otorgó facultades jurisdiccionales a la Superintendencia de Industria y Comercio, así como también, a la Superintendencia Financiera de Colombia para conocer de las acciones de protección al consumidor, de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 24. EJERCICIO DE FUNCIONES JURISDICCIONALES POR AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS. Las autoridades administrativas a que se refiere este artículo ejercerán funciones jurisdiccionales conforme a las siguientes reglas:

1. La Superintendencia de Industria y Comercio en los procesos que versen sobre:

a) Violación a los derechos de los consumidores establecidos en el Estatuto del Consumidor.

b) Violación a las normas relativas a la competencia desleal.

2. La Superintendencia Financiera de Colombia conocerá de las controversias que surjan entre los consumidores financieros y las entidades vigiladas relacionadas exclusivamente con la ejecución y el cumplimiento de las obligaciones contractuales que asuman con ocasión de la actividad financiera,

bursátil, aseguradora y cualquier otra relacionada con el manejo, aprovechamiento e inversión de los recursos captados del público.
(...)”.

De otra parte, el procedimiento administrativo sancionatorio consagrado en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011 “Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”, resulta ser el mecanismo adecuado para la protección de los derechos de los consumidores, que se rige por los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, transparencia, economía, eficacia, celeridad⁷ y adicionalmente ostenta el carácter de residual, toda vez que, aplica para todos aquellos procedimientos que no se encuentren reglamentados en leyes especiales, así:

“ARTÍCULO 47. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO. Los procedimientos administrativos de carácter sancionatorio no regulados por leyes especiales o por el Código Disciplinario Único se sujetarán a las

⁷ Artículo 3 de la Ley 1437 de 2.011.

PROYECTO DE LEY NÚMERO __ DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

disposiciones de esta Parte Primera del Código. Los preceptos de este Código se aplicarán también en lo no previsto por dichas leyes.

Las actuaciones administrativas de naturaleza sancionatoria podrán iniciarse de oficio o por solicitud de cualquier persona. Cuando como resultado de averiguaciones preliminares, la autoridad establezca que existen méritos para adelantar un procedimiento sancionatorio, así lo comunicará al interesado. Concluidas las averiguaciones preliminares, si fuere del caso, formulará cargos mediante acto administrativo en el que señalará, con precisión y claridad, los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. Este acto administrativo deberá ser notificado personalmente a los investigados. Contra esta decisión no procede recurso.

Los investigados podrán, dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación de la formulación de cargos, presentar los descargos y solicitar o aportar las pruebas que pretendan hacer valer. Serán rechazadas de manera motivada, las inconducentes, las impertinentes y las superfluas y no se atenderán las practicadas ilegalmente.

PARÁGRAFO. Las actuaciones administrativas contractuales sancionatorias, incluyendo los recursos, se registrarán por lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia".

3. Marco jurisprudencial

La jurisprudencia de la H. Corte Constitucional ha jugado un papel preponderante en el desarrollo y reconocimiento de los derechos de los que son titulares los consumidores. Así las cosas, ha reconocido al consumidor como la parte débil de la relación de consumo, por lo que en aras de disminuir la asimetría de su intervención en la relación negociar, la protección de sus derechos ha sido elevada a rango constitucional, tal y como se observa en la sentencia C-1141 de 2.000⁸ que establece:

"CONSUMIDOR-Restablecimiento de igualdad frente a productores y distribuidores-/ DERECHOS DEL CONSUMIDOR. -Rango constitucional y

⁸ Corte Constitucional; Sentencia C -1141/2000; Referencia: expediente D-2830; Demanda de inconstitucionalidad contra los artículos 11 y 29 (parciales) del Decreto 3466 de 1982; Actores: SIGIFREDO WILCHES BORNACELLI y PABLO JOSÉ VÁSQUEZ PINO; Magistrado Ponente: Dr. EDUARDO CIFUENTES MUÑOZ; Fecha: agosto treinta (30) de dos mil (2000).

PROYECTO DE LEY NÚMERO ___ DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

desarrollo legal- /DERECHOS DEL CONSUMIDOR-Ley precisa contenido específico y alcances-

La Constitución ordena la existencia de un campo de protección en favor del consumidor, inspirado en el propósito de restablecer su igualdad frente a los productores y distribuidores, dada la asimetría real en que se desenvuelve la persona que acude al mercado en pos de la satisfacción de sus necesidades humanas. Sin embargo, la Constitución no entra a determinar los supuestos específicos de protección, tema este que se desarrolla a través del ordenamiento jurídico. El programa de protección, principalmente, se determina a partir de la ley, los reglamentos y el contrato. Es claro que la fuente contractual debe interpretarse de conformidad con los principios tuitivos del consumidor plasmados en la Constitución. Con el derecho del consumidor se presenta algo similar de lo que se observa con otros derechos constitucionales. La Constitución delimita un campo de protección, pero el contenido preciso del programa de defensa del interés tutelado, es el que se desarrolla y adiciona por la ley y por otras normas y fuentes de reglas jurídicamente válidas. En particular, trazado el marco constitucional, a la ley se confía el cometido

dinámico de precisar el contenido específico del respectivo derecho, concretando en el tiempo histórico y en las circunstancias reales el nivel de su protección constitucional. El significado de un determinado derecho y su extensión, por consiguiente, no se establece sólo por la Constitución a priori y de una vez para siempre.

CALIDAD E IDONEIDAD. - No sólo comprenden las condiciones establecidas por el productor sino también aquellas impuestas por las autoridades competentes- /CALIDAD E IDONEIDAD -Control- /CALIDAD E IDONEIDAD. - Responsabilidad del productor- /CALIDAD E IDONEIDAD -Acciones de garantía del consumidor

Las condiciones de calidad e idoneidad son las que establece el propio productor o son las que obligatoriamente se imponen a éste. El control del proceso de producción y el diseño del bien o del servicio, incumben de manera directa al productor profesional. El productor obtiene su ganancia por su papel en el proceso de producción y, como contrapartida, asume los riesgos derivados de la misma. En definitiva, suprimir al productor como sujeto pasivo de las acciones de garantía equivale a anular las garantías concedidas o presupuestas, sean éstas de orden legal o convencional. La regulación procesal que produzca este efecto, en lugar de promover la realización del derecho sustancial, lo aniquila. Se puede afirmar, sin vacilación, que en lo que atañe a la conformación de los elementos reactivos del derecho del consumidor, el papel del legislador - por ende, el campo de su libertad

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

PROYECTO DE LEY NÚMERO __ DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

configurativa -, no consiste en eliminar la responsabilidad del productor en razón de la calidad de sus productos o servicios, sino en determinar los procedimientos más idóneos para hacerla efectiva".

En razón de lo anterior, la H. Corte Constitucional en la sentencia C-973 de 2.002⁹, estableció el criterio que tendrá en cuenta el legislador al momento de proferir las normas que regulen y propendan por la tutela de los derechos de los consumidores, al precisar que deben tener en cuenta la protección especial de los derechos reconocida por la Carta y estar orientadas hacia su completa efectividad, así:

"DERECHOS DEL CONSUMIDOR- Protección especial y efectividad/
DERECHOS DEL CONSUMIDOR- Observancia de nuevos postulados constitucionales

Es deber del órgano legislativo tener en cuenta las relaciones asimétricas que generan la manufactura, comercialización, distribución y adquisición de bienes y servicios, y que surgen del papel preponderante del productor en cuanto a él compete la elaboración del bien o la modelación del servicio imponiendo condiciones para su funcionamiento y utilización, así como de la ventaja del distribuidor o proveedor en razón de su dominio de los canales de comercialización de los bienes y servicios; pero sobre todo, la ley debe observar con atención la indefensión a la que se ve sometido el consumidor en razón de la necesidad que tiene de obtener los bienes ofrecidos en el mercado.

En consecuencia, las normas que el legislador profiera, en virtud de la competencia que le ha sido otorgada para regular el régimen de protección de los derechos del consumidor, dentro del cual está comprendida la forma en que se puede exigir la responsabilidad del productor, deben tener en cuenta la protección especial de esos derechos reconocida por la Carta y estar orientadas hacia su completa efectividad.

Así mismo se hace necesario que la interpretación de las normas relativas a los derechos del consumidor que hayan sido expedidas con anterioridad a la expedición de la Constitución, así como el examen de su constitucionalidad, se realice bajo los postulados que estableció la norma superior en esta materia".

⁹ Corte Constitucional; Sentencia C-973 de 2.002; Referencia: expediente D-4032; Acción pública de inconstitucionalidad contra el artículo 26 (parcial) del Decreto Ley 3466 de 1982 "por el cual se dictan normas relativas a la idoneidad, la calidad, las garantías, las marcas las leyendas, las propagandas y la fijación pública de precios, bienes y servicios, la responsabilidad de los productores, expendedores y proveedores, y se dictan otras disposiciones"; Actor: GUILLERMO GÓMEZ TÉLLEZ; Magistrado Ponente: Dr. ALVARO TAFUR GALVIS; Fecha: (13) trece de noviembre de dos mil dos (2002).

PROYECTO DE LEY NÚMERO __ DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

V. JUSTIFICACIÓN

El sueño de muchos colombianos de adquirir vivienda propia se ve desvanecido ante las prácticas contractuales de constructores y similares que ante el primer inconveniente no tienen reparo en aplicar cláusulas exorbitantes a los futuros compradores, quedándose con las sanciones y penalidades que suelen cobrarles por desistimientos, así como con la valorización de los inmuebles.

Estos abusos son palmarios en la etapa precontractual, es decir en el lapso comprendido entre la separación del bien y la firma de la escritura pública de compraventa, en la que a través de mecanismos contractuales complejos como la fiducia inmobiliaria y algunas de sus variantes, como la fiducia con beneficio de área, los constructores aprovechan para salvar todas sus obligaciones y generar falsas expectativas a los futuros compradores de vivienda. En efecto, estos últimos ignoran que a través de estos contratos no están adquiriendo la expectativa de compra de nada y que, por el contrario, fiduciaria y constructor evaden cualquier tipo de compromiso con el consumidor frente a la construcción y entrega del inmueble que a través de publicidad y ofertas precontractuales le ofrecieron a este. Existe por lo tanto un claro vacío legal en la protección del consentimiento del futuro comprador de vivienda nueva que a través de este proyecto pretende ser corregido para evitar injusticias con el ciudadano que sueña con adquirir vivienda nueva.

Las normas de protección al consumidor de alcance general no fueron pensadas para esta materia, y aunque la Ley 1480 de 2011, su decreto reglamentario sobre garantía No. 375 de 2013 y la Circular única de la Superintendencia de Industria y Comercio desarrollan la protección frente a la obligación de información y las garantías por calidad, idoneidad y seguridad, estas normas no son suficientes, pues no alcanzan la especialidad de la materia inmobiliaria frente a temas como cláusulas y mecanismos contractuales propios de la práctica en la materia.

Igualmente cabe señalar que el contrato de fiducia inmobiliaria y sus variantes no tienen un tratamiento legal amplio y por el contrario se evidencia que las normas de alcance general que expide la Superintendencia Financiera no son suficientes para combatir los problemas que las prácticas en la venta de inmuebles a través de fiducia están presentadas para los futuros adquirentes de vivienda. Lo que se evidencia hoy en día es una completa desregulación del tema y una posición de dominio de fiduciarias y constructores que por tener claros intereses comerciales mutuos imponen a los consumidores proformas contractuales lesivas para sus intereses. El asunto parte de apreciaciones tan sencillas como aquella de que los futuros adquirentes no entienden el rol y la razón de ser de la intermediación de una fiducia en la etapa precontractual de venta de una vivienda nueva. El panorama empeora si se observa que las fiduciarias niegan cualquier vínculo con los futuros

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

PROYECTO DE LEY NÚMERO __ DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

adquirentes, a quienes vinculan a la operación en calidad de inversores y a veces hasta en calidad de fideicomitentes, ignorando los consumidores realmente este rol que implica frente a su expectativa de comprar vivienda.

Así las cosas, la debilidad del consumidor se evidencia en asuntos como la falta de información frente a las condiciones contractuales impuestas, la imposición de cláusulas abusivas de exoneración de responsabilidad del constructor y de la fiduciaria, así como en la práctica ya constante de sancionar los desistimientos de los consumidores sin tener en cuenta en lo más mínimo la razón del mismo, o inclusive acudir a potestades unilaterales de terminación de la etapa precontractual sin justificación alguna. Las cláusulas penales excesivas y la aplicación de desistimientos injustificados son el pan de cada día en materia de venta de inmuebles. En el proyecto se plantea prohibir cláusulas abusivas frente a penalidades y desistimientos y generar un equilibrio al controlar los alcances que esas penalidades y desistimientos tienen frente al futuro adquirente de vivienda nueva imponiendo obligaciones a constructores y fiduciarias.

En igual medida sucede con el cumplimiento de las obligaciones que debería tener a su cargo el constructor o promotor inmobiliario, quien valiéndose de proformas contractuales abusivas se exonera de cumplir con obligación algunos tiempos de entrega de los inmuebles y de la tradición de los mismos, trasladándole sin ninguna contraprestación al consumidor los tiempos de demora en la entrega de las unidades de vivienda. En este proyecto se promueve equilibrar las cargas para las partes y generar mecanismos para que el consumidor no quede maniatado frente a la posición de dominio de la persona con quien contrata.

Un aspecto novedoso que incorpora esta norma es reconocer legalmente la conexidad contractual entre varios contratos en que se ve involucrado el consumidor inmobiliario, a saber, los preacuerdos contractuales que celebran el constructor y el consumidor, la fiducia, por un lado; y el mutuo para la adquisición de vivienda con la compraventa o contrato de enajenación de la vivienda, por el otro lado. Esta figura permite que se reconozca que estos pares de contratos están encaminados a un mismo fin, tienen una misma causa que los une, y por lo tanto no pueden ser desligados de una operación económica tendiente a la compra y venta de una unidad de vivienda nueva. La figura permite que la conexidad ligue a las partes y estas no se puedan exonerar de las responsabilidades que le corresponde frente al futuro adquirente. En el contrato de mutuo permite que el futuro comprador que ha invertido sus ahorros y cuantiosas sumas de dinero no pierda su inversión en caso de que el Banco o la entidad financiera o prestamista le den por terminado el contrato o este mismo sea invalidado. Se protege el patrimonio de los miles de colombianos asalariados que buscan acceder al derecho de tener vivienda nueva y digna y no se afecta interés alguno porque el constructor no pierde su inmueble y se gana la valorización del mismo.

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

PROYECTO DE LEY NÚMERO __ DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

Con respecto a las fiduciarias el proyecto busca aumentar sus obligaciones de información y evitar cláusulas y prácticas abusivas que son frecuentes con los futuros adquirentes de vivienda y en general a los consumidores inmobiliarios. A sabiendas que este tema no puede ser regulado minuciosamente en la ley y que las prácticas comerciales cambian se le ordena a la Superintendencia Financiera reglamentar periódicamente la materia para proteger los intereses de los consumidores. Igual mandato se le impone a la Superintendencia de Industria y Comercio.

Debe anotarse que este proyecto se centra en la protección contractual y complementa lo reglamentado mediante Ley 1796 de 2016, la cual se enfocó en requerimientos técnicos para el control de sucesos infortunados como el del Edificio Space en la ciudad de Medellín. Además, el proyecto de ley no obstaculiza la actividad constructora e inmobiliaria, pues no impone cargas económicas para los constructores e intermediarios en la actividad inmobiliaria, simplemente crea mecanismos de protección contractual al consumidor inmobiliario frente a abusos que son frecuentes.

En el proyecto de ley se incluye un aparte con varios artículos dedicado a la promoción y venta de proyectos inmobiliarios bajo la modalidad de "Fidis" o venta de derechos fiduciarios. Sobre este tema de reciente aparición infortunadamente en Colombia ya hay una casuística que comienza a ser numerosa de ventas de estos tipos de proyectos bajo modalidades de oferta de expectativas de utilidades que ya han sido sancionados como publicidad engañosa en algunos casos por la Superintendencia de Industria y Comercio. El problema de esta modalidad es básicamente la complejidad de la operación a los ojos y el buen entender de un ciudadano común y corriente, quien no entiende fácilmente en qué consiste tener derechos fiduciarios sobre un proyecto y erróneamente cree o le hacen creer los vendedores que van a ser propietarios de inmuebles o suits de los hoteles que se construyen y explotan económicamente bajo esta modalidad. El proyecto tiene a reforzar la obligación de información con miras que las personas entiendan qué tipo de inversión y de derechos están adquiriendo, y a su vez creando una especie de tiempo o término de reflexión en el cual el consumidor o futuro inversor debe recibir las proformas de los contratos y analizarlos bajo su propia responsabilidad, sin perjuicio de las normas que se puedan aplicar por publicidad engañosa con posterioridad. La práctica reciente nos enseña que cientos de ciudadanos, sobre todo pensionados y personas de la tercera edad adquirieron derechos fiduciarios en algunos casos bajo falsas expectativas y sin saber a ciencia cierta lo que estaban comprando. Esta modalidad de venta y construcción de proyectos inmobiliarios, que, si bien es lícita y útil para mover riqueza y generar desarrollo, debe ser regulada prontamente para proteger a los ciudadanos. Resulta importante destacar que en este tipo de prácticas

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

PROYECTO DE LEY NÚMERO __ DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

Finalmente cabe destacar que este proyecto de ley contribuirá al desarrollo del mercado inmobiliario ya que aumentará la confianza del consumidor al disminuirse las asimetrías que estos padecen al contratar, de tal forma que se sentirán más protegidos y contarán con mecanismos idóneos de protección. En esta medida los actores del mercado se verán beneficiados al contar con contratos más equilibrados y la garantía que en el mercado solo competirán de manera eficiente aquellos que estén en capacidad de ofrecer las debidas garantías y condiciones contractuales a los consumidores.

En ese orden de ideas el presente proyecto de ley no se hace necesario sino imprescindible para proteger a los ciudadanos colombianos en las próximas décadas.

VI. ANALISIS DE IMPACTO FISCAL

El proyecto de ley no ordena gasto público, solo pretende establecer un conjunto de medidas proteccionistas mínimas a los que los consumidores inmobiliarios tienen derecho.

Se evidencia entonces, que este proyecto de ley cumple con lo estipulado en la Ley 819 de 2003 "Por la cual se dictan normas orgánicas en materia de presupuesto, responsabilidad y transparencia fiscal y se dictan otras disposiciones.

VII. ANÁLISIS SOBRE POSIBLE CONFLICTO DE INTERÉS

De acuerdo con lo ordenado en el artículo 3º de la Ley 2003 de 2019, en concordancia con los artículos 286 y 291 de la Ley 5 de 1992 (Reglamento del Congreso), y conforme con el objetivo de la presente iniciativa, se puede concluir inicialmente:

Se presume que no hay motivos que puedan generar un conflicto de interés para presentar esta iniciativa de ley.

Tampoco se evidencian motivos que puedan generar un conflicto de interés en los congresistas para que puedan discutir y votar esta iniciativa de ley.

Por ello, el conflicto de interés y el impedimento es un tema especial e individual en el que cada congresista debe analizar si puede generarle un conflicto de interés o un impedimento.

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

PROYECTO DE LEY NÚMERO __ DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

Por lo anteriormente expuesto, solicitamos el estudio y aprobación de la presente iniciativa por parte del Congreso de la República.

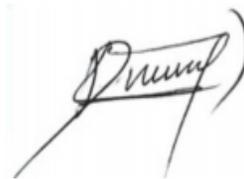
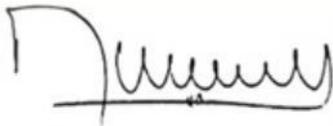
Cordialmente,



JOSE LUIS PÉREZ OYUELA
Senador de la República



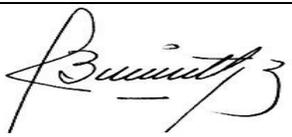
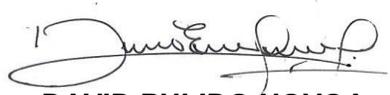
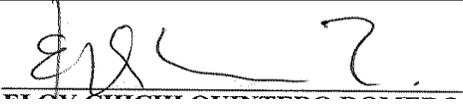
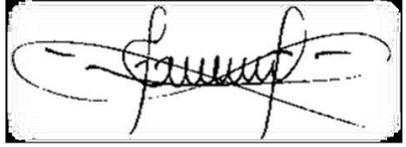
OSWALDO ARCOS BENAVIDES
Representante a la Cámara
Departamento Valle del Cauca

 <p>CARLOS ABRAHAM JIMÉNEZ Senador de la República</p>	 <p>DIDIER LOBO CHINCHILLA Senador de la República</p>
 <p>EDGAR DIAZ CONTRERAS Senador de la República</p>	 <p>EMMA CLAUDIA CASTELLANOS Senadora de la República</p>
 <p>FABIAN CASTILLO SUAREZ Senador de la República</p>	 <p>RICHARD AGUILAR VILLA Senador de la República</p>

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

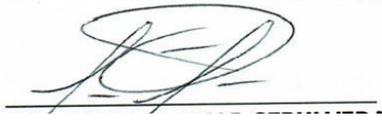
PROYECTO DE LEY NÚMERO __ DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

 <p>TEMÍSTOCLES ORTEGA NARVÁEZ Senador de la República</p>	
--	--

 <p>ANGELA SÁNCHEZ LEAL Representante a la Cámara</p>	 <p>AQUILEO MEDINA ARTEAGA Representante a la Cámara</p>
 <p>ATILANO ALONSO GIRALDO Representante a la Cámara</p>	 <p>CARLOS MARIO FARELO DAZA Representante a la Cámara</p>
 <p>BETTY ZORRO AFRICANO Representante a la Cámara</p>	 <p>CIRO FERNÁNDEZ NÚÑEZ Representante a la Cámara</p>
 <p>DAVID PULIDO NOVOA Representante a la Cámara</p>	 <p>ELOY QUINTERO ROMERO Representante a la Cámara</p>
 <p>ERWIN ARIAS BETANCUR Representante a la Cámara</p>	 <p>GUSTAVO PUENTES Representante a la Cámara</p>

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

PROYECTO DE LEY NÚMERO ___ DE 2020 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE REFUERZA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

 <p>JAIMÉ RODRIGUEZ CANTLERAS Representante a la Cámara Departamento del Meta</p> <p>JAIMÉ RODRIGUEZ Representante a la Cámara</p>	 <p>JAIRO CRISTO CORREA Representante a la Cámara</p>
 <p>JOSÉ AMAR SEPÚLVEDA Representante a la Cámara</p>	 <p>JORGE BENEDETTI Representante a la Cámara</p>
 <p>JOSÉ LUIS PINEDO Representante a la Cámara</p>	 <p>MODESTO AGUILERA VIDES Representante a la Cámara Departamento del Atlántico</p> <p>MODESTO AGUILERA VIDES Representante a la Cámara</p>
 <p>MAURICIO PARODI DIAZ Representante a la Cámara</p>	 <p>NESTOR LEONARDO RICO Representante a la Cámara</p>
 <p>OSCAR CAMILO ARANGO Representante a la Cámara</p>	 <p>SALIM VILLAMIL QUESSEP Representante a la Cámara</p>